

# AKROCONSULT



**Aangepaste haalbaarheidsanalyse  
Woningbouw Vitaal Vogelenzang**

# Terugblik op 3 april

- ✓ **Woningbouwprogramma schetsen besproken**
- ✓ **De mogelijkheden voor een sportzaal**
- ✓ **Start ontwikkeling rond 2021**
- ✓ **Vitaal Vogelenzang als pilot Omgevingswet**
- ✓ **Conclusie: Beide schetsen financieel haalbaar**

# Veranderingen ten opzichte van 3 april

- ✓ **Toevoegen van een tennisclubhuis a.h.v. normen van de KNLTB**
- ✓ **Kostendekkende huur voor de bibliotheek en Kinderdagverblijf toegevoegd**
- ✓ **Herberekening van het onderwijsbudget van de gemeente**

# Wat is er onveranderd?

- ✓ **Scenario's (Basis/Vitaal/Commercieel)**
- ✓ **De opbrengsten uit de woningbouwprogramma's**
- ✓ **De gymzaal (geen onderbouwing voor sportzaal of sporthal vanuit rapport Companen)**

# Onderwijsbudget

## ✓ Schets 1:

- Sloop en realisatie van de gymzaal
- Totaal: 8 ton

## ✓ Schets 2:

- Sloop en realisatie van de school (exclusief bibliotheek en kinderopvang)
- Totaal: 1,6 mio

✓ Overige kosten worden betaald uit de grondexploitatie

# Overige Inkomsten

## ✓ **Schets 1:**

- Kostendeckende huur kinderdagverblijf

## ✓ **Schets 2:**

- Kostendeckende huur kinderdagverblijf
- Kostendeckende huur bibliotheek

✓ **Een commerciële huur is echter het uitgangspunt voor het kinderdagverblijf**

# Resultaat schets 1

Resultaten schets 1		
<b>Basis scenario</b>	Kosten grondexploitatie	€ 4,7 mio
	Totale opbrengsten	€ 6,6 mio
	<b>Resultaat</b>	<b>€ 1,9 mio</b>
<b>Vitaal</b>	Kosten grondexploitatie	€ 4,7 mio
	Totale opbrengsten	€ 6,9 mio
	<b>Resultaat</b>	<b>€ 2,2 mio</b>
<b>Maximaal</b>	Kosten grondexploitatie	€ 4,7 mio
	Totale opbrengsten	€ 8,8 mio
	<b>Resultaat</b>	<b>€ 4,1 mio</b>

# Resultaat schets 2

Resultaten schets 2		
<b>Basis scenario</b>	Kosten grondexploitatie	€ 7,0 mio
	Totale opbrengsten	€ 9,1 mio
	<b>Resultaat</b>	<b>€ 2,1 mio</b>
<b>Vitaal</b>	Kosten grondexploitatie	€ 7,0 mio
	Totale opbrengsten	€ 9,5 mio
	<b>Resultaat</b>	<b>€ 2,5 mio</b>
<b>Maximaal</b>	Kosten grondexploitatie	€ 7,0 mio
	Totale opbrengsten	€ 10,7 mio
	<b>Resultaat</b>	<b>€ 4,7 mio</b>



# Resultaatsvergelijking Schets 1 en Schets 2

Scenario	Schets 1	Schets 2
Basis	€ 1,9 mio	€ 2,1 mio
Vitaal	€ 2,2 mio	€ 2,5 mio
Maximaal	€ 4,1 mio	€ 4,7 mio

# Resultaatsvergelijking t.o.v. 3 april

Schets 1	3 april	19 april
Basis	€ 1,9 mio	€ 1,9 mio
Vitaal	€ 2,2 mio	€ 2,2 mio
Maximaal	€ 4,2 mio	€ 4,1 mio

Schets 2	3 april	19 april
Basis	€ 3,9 mio	€ 2,1 mio
Vitaal	€ 4,3 mio	€ 2,5 mio
Maximaal	€ 6,5 mio	€ 4,7 mio

# Risico's

## - **Ontwikkelp proces:**

- Verkooprisico: beperken door bestemmingsplanzekerheid vooraf
- Externe factor marktomstandigheden: positief, in opgaande markt

## - **Tijd:** Procedures

## - **Kosten:** Conservatief geraamd

## - **Opbrengsten:**

- Voorzichtig geraamd qua VON-prijzen versus markt
- Uitgangspunt verbouw/nieuwbouw IKC is budgettair neutraal, d.w.z. dekking vanuit onderwijs

# Planning

Activiteit	Datum
Online peiling	15 mei-30 mei 2018
Besluitvorming College	week 27-28 2018
Besluitvorming Raad	week 39 2018
Beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan	Vanaf 3 <sup>e</sup> kwartaal 2018
Vroegste moment start bouw	1 <sup>e</sup> kwartaal 2021